



## INHALTSVERZEICHNIS

- 01 Einführung** 4
- 02 Location** 6
- 03 Aktivitäten** 10
- 04 Smart Studios** 14
- 05 Gebäude** 20
- 06 Investment-Konzept** 24
- 07 Die Entwickler** 26
- 08 Grundrisse** 29

Was bisher nur in der High-End-Kategorie der Immobilienangebote in Andermatt existierte, wird mit dem Apartmenthaus Eisvogel nun, in begrenzten Stückzahlen, zu einem deutlich günstigeren Preis verfügbar: Ein eigenes Paradies inmitten der Schweizer Alpen, das gerade auch für ein jüngeres, sportbegeistertes Publikum den Zugang zu pragmatischem Luxus erschwinglich macht.

Die SWISS PROPERTY AG baut, in Kooperation mit der Andermatt Swiss Alps AG, erneut ein Apartmenthaus in Andermatt, diesmal basierend auf einem extra hierfür entwickelten Smart-Studio-Konzept, das nicht nur ein einzigartiges Preis-Leistungs-Verhältnis aufweist, sondern darüber hinaus noch eine Reihe weiterer Vorteile vereint.

Ob die Anreise mit dem Auto, dem Flugzeug oder der Eisenbahn erfolgt, in jedem Fall ist Andermatt ideal erreichbar durch die Nähe zu den Grossstädten Zürich, Mailand und Stuttgart sowie den dort befindlichen internationalen Flughäfen. Aufgrund der, in der Schweiz einzigartigen, Befreiung von der Lex Koller, ist es hier im Übrigen auch ausländischen Käufern möglich, Immobilien uneingeschränkt zu erwerben.

Als Feriendestination beweist Andermatt Jahr für Jahr maximale Schneesicherheit und bietet vielfältige Wintersportmöglichkeiten in der SkiArena Andermatt-Sedrun, dem grossflächigsten Skigebiet der Zentralschweiz, sowie eine reiche Auswahl an Aktivitäten für Freizeit und Sport in der Sommersaison (darunter ein 18-Loch, Par 72-Championship Golfplatz).

Die Apartments im Eisvogel werden kompakten und modernen Wohnraum zum Wohlfühlen bieten, während die grosszügigen und attraktiv gestalteten Gemeinschaftsbereiche den optimalen Rahmen für Treffen unter Freunden schaffen und das geräumige Spa mit Fitnessraum zum Trainieren und Entspannen einlädt. Abgerundet wird das Projekt durch die finanziellen Vorteile eines Vermietungskonzeptes, das, ausserhalb der Eigennutzungszeiten, zuverlässig Erträge für die Apartmenteigentümer sichert.

## 01. EINFÜHRUNG

# Die Eisvogel Smart Studios in Andermatt

## 02. LOCATION

# Eine der schönsten Winter- und Sommersport-Destinationen Europas

Als, vor mehr als zehn Jahren, eine 96-prozentige Mehrheit der Einwohner der Talschaft Ursern dafür stimmte, das kleine Dorf Andermatt in eines der grössten und schönsten Winter- und Sommersportparadiесе der Schweiz zu verwandeln, stiess dies zunächst auf Zweifel und Ungläubigkeit.

Heute, nach mehr als 10 Jahren systematischer Entwicklung, lacht keiner mehr über Andermatt und auch die hartnäckigsten Kritiker müssen zugeben, dass die Investitionen, die seitdem Stück für Stück in Andermatt getätigt wurden, den Ort auf Erfolgskurs gebracht haben.

Das Feriendorf Andermatt Reuss bietet eine grossflächige Tiefgarage, von der aus sämtliche Apartmenthäuser direkt erreichbar sind. Wer Genuss zu schätzen weiss, wird nicht nur von den hervorragenden Restaurants begeistert sein, sondern kann darüber hinaus auch weitere Einrichtungen wie Wellness- und Fitnesscenter, Spa oder Schwimmbad in Anspruch nehmen. Umrahmt wird all das von einer beeindruckenden Gebirgslandschaft, die unzählige Möglichkeiten für Winter- und Sommersportaktivitäten bietet.

Derzeit fliessen rund 1,8 Milliarden Schweizer Franken in den Bau von sechs 4- und 5-Sterne-Hotels, etwa 500 Apartments in 42 Häusern, rund 28 Chalets sowie Kongresseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen. Nebst der massiven Erweiterung der Berggastronomie, wurden in den letzten zwei Jahren 10 von insgesamt 14 Bahnen neu gebaut und stehen nun für die Wintersaison 2017/18 bereit. Ein Investitionsvolumen von 130 Millionen verspricht zudem für die Skisaison 2018/19 ganze 120 km Pistenspass mit hochmodernen Anlagen sowie eine Verbindung von Andermatt nach Sedrun über den Oberalppass. Es zeigt sich heute unübersehbar, dass sich Andermatt im Laufe des vergangenen Jahrzehnts zu einer der spannendsten Investitionsmöglichkeiten der Schweizer Alpen entwickelt hat.

## Location Andermatt

46°38'27.6" N 8°35'25.5" E  
1444 m ü. M. | 62,26 km<sup>2</sup>



**1:30** STD. ANFAHRT VOM  
INTERNATIONALEN FLUGHAFEN  
ZÜRICH

**2:45** STD. ANFAHRT VON MAILAND



### Das alpine Dorf Andermatt kreiert seine eigene Zukunft

- Modernes Feriendorf, umgeben von unvergleichlicher Gebirgswelt
- Eine der spannendsten Investitionsmöglichkeiten der Schweizer Alpen
- Ganzjährige Feriendestination mit vielfältigen Angeboten
- SkiArena Andermatt-Sedrun: Das grösste Skigebiet der Zentralschweiz
- 500 km Wanderwege und Mountainbike-Trails
- 18-Loch, Par 72-Championship Golfplatz
- Viele weitere Sportmöglichkeiten im Winter und Sommer



Andermatt tut alles, um seine Ursprünglichkeit und die Schönheit der umgebenden Natur zu bewahren und gleichzeitig seine Entwicklungspotentiale auszuschöpfen. In der weitestgehend unberührten Bergwelt rund um das Tal finden sich über 40 klare Seen, Flüsse und Wasserfälle sowie Wald und Wiesen in einer traumhaften Landschaft.

Dabei ist Andermatt heute, mit seinem historischen Dorfkern, nicht mehr die kleine, verschlafene Gemeinde, die es vor 10 oder 20 Jahren war, denn die Andermatt Swiss Alps AG entwickelt im idyllischen Urserental eine erstklassige Feriendestination mit ganzjährigem Sport- und Freizeitangebot.

Durch den Zusammenschluss der Skigebiete Andermatt und Sedrun entsteht das grösste Skigebiet der Zentralschweiz mit mehr als 120 Kilometern Skipisten sowie Möglichkeiten für Langlauf, Schlitteln, Eislaufen und sogar Eisklettern. Der nach ökologischen Gesichtspunkten errichtete 18-Loch Golfplatz, ein Schwimmbad, 500 Kilometer an Wander- und Mountainbikestrecken sowie Angebote für Klettern, Gleitschirmfliegen, Reiten, Wildwasser-rafting, Fischen, Geocaching und Tennis ermöglichen darüber hinaus auch im Sommer ein abwechslungsreiches Sportprogramm.

### 03. AKTIVITÄTEN

# Winter- und Sommersport auf höchstem Niveau

## Ganzjähriges Ferienparadies, das viele Möglichkeiten bietet



### Sport im Winter

- Abfahrtsski
- Snowboarding
- Freeriding
- Skitouren
- Langlauf
- Schlitteln
- Eislaufen
- Eisklettern



### Sport im Sommer

- Golfen
- Mountainbiken
- Wandern
- Klettern
- Gleitschirmfliegen
- Reiten
- Fischen
- Wildwasserrafting
- Geocaching
- Tennis

## 04. SMART STUDIOS

# Durchdachter Wohnraum für maximalen Nutzen

Das Apartmenthaus Eisvogel verbindet, auf durchdachte Weise, die Traditionsverbundenheit des alpinen Bauhandwerks mit der Eleganz und ansprechenden Dynamik modernen Designs. Dabei sind die Grundrisse und die cleveren Ausstattungen der Apartments gezielt darauf abgestimmt, jeden Quadratmeter bestmöglich zu nutzen.

Um die Smart Studios im Eisvogel so attraktiv und nutzenorientiert wie möglich zu gestalten, wurde der Schwerpunkt nicht nur auf intelligenten und automatisierten Wohnraum, sondern darüber hinaus auch auf grosszügige Gemeinschaftsbereiche gelegt, die allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen. Enthalten ist hierbei eine Community Area mit grosser Küche und Chill-Out-Zone, die für das Dinner mit Freunden genutzt werden kann, ein geräumiges Spa mit Fitnesscenter auf über 115 m<sup>2</sup> sowie eine In-House-Bar, die sicherstellt, dass auch der Après-Ski nicht zu kurz kommt.

Die Smart Studios im Eisvogel sind bewusst auf Menschen abgestimmt, die guten Stil zu schätzen wissen und dennoch pragmatischen Nutzen in den Vordergrund stellen: Der sportliche Pistenkünstler oder Freerider vom Gemsstock, der in der Früh bereits den Pulverschnee geniessen will, und ebenso der begeisterte Golfer oder Mountainbiker im Sommer, der bisher kaum in Andermatt übernachtet hat und stattdessen abends wieder nach Zürich zurückgefahren ist. Ihre Bedürfnisse werden nun in den Eisvogel-Apartments mehr als erfüllt.

Für die 34 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup> grossen Studios ist eine moderne, funktionale und für den jeweiligen Wohnraum optimierte Einrichtung in verschiedenen Varianten erhältlich. Nützliche Automatisierungselemente und schnell verfügbare Services runden das Gesamtkonzept ab und machen den Eisvogel zu einem einzigartig innovativen Investitionsobjekt.

## Intelligente Apartments für Sportbegeisterte

- Entwickelt für die Bedürfnisse der Nutzer
  - Modernes Design zum Wohlfühlen
  - Intelligenter Wohnraum für maximalen Wohnkomfort
  - 34 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Intelligente Automatisierungselemente
  - Vier Design-Varianten: Pure Winter, Pure Summer, Alpine Winter und Alpine Summer





Pure Winter Studio-Apartment



Alpine Winter Badezimmer



Pure Summer Studio-Apartment



Alpine Summer Badezimmer



05. GEBÄUDE

## Grosszügige Gemeinschaftsflächen und modernes Design



### Das Gebäudekonzept

Im Haus wird, neben der Sportler-Orientierung, auch der Community-Gedanke an erster Stelle stehen. Während die Studios vor allem das Wichtige und Sinnvolle, in äusserst durchdachter Form, für den Aufenthalt liefern, bieten die grosszügigen und dabei effizient geplanten Gemeinschaftsflächen hochwertiges Design und ansprechend gestaltete Atmosphäre.

Die Gemeinschaftsbereiche bieten viel Freiraum und Ausstattung für gemeinsames Beisammensein und Erholung nach dem Sport mit zahlreichen Annehmlichkeiten wie Sauna, Gym, Bar, Dining-Room, Chill-Out-Zone, aber auch Abstellräumen für Skis und Mountainbikes.

Um die Einmaligkeit des Apartmenthauses Eisvogel noch stärker zu unterstreichen, wurde der wohl bekannteste Schweizer Graffiti-Künstler Ata Bozaci engagiert, um das Design der Gemeinschaftsbereiche wesentlich mitzugestalten. Ata Bozaci wird uns ermöglichen, mit seiner Kunst den Charakter des Eisvogel auf einzigartige Weise zu definieren und zudem für das Haus, mit seinem modernen und zeitgemässen Design, eine Verbindung zur ursprünglichen Natur der Schweizer Alpen herstellen.

## Community Spirit, hoher Nutzwert und moderne Kunst



- Einladend gestaltete, grosszügige Gemeinschaftsbereiche
- Originale Werke des Schweizer Street-Art-Künstlers Ata Bozaci
- Fitnessbereich
- Sauna & Wellness
- Dining-Room
- In-House-Bar
- Abstellräume für Skis und Mountainbikes



Sauna und Wellness-Bereich



Chill-out-Bereich

## 06. INVESTMENT-KONZEPT

# Solides Investment mit durchdachtem Nutzwert

Während in Andermatt in den letzten 10 Jahren alle Segmente von 2- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen deutlich gewachsen sind, gab es im 1,5-Zimmer-Segment bei 87 Einheiten, trotz bereits jetzt starker Nachfrage, eine völlige Stagnation.

Dieser Mangel an kleinen Wohneinheiten macht die Apartments im Eisvogel gerade auch für all diejenigen interessant, die sich häufiger Zeit für Sport- und Freizeitaktivitäten nehmen und dabei unnötige Hotelkosten sparen wollen.

Die intelligent eingerichteten und platzoptimierten Studios mit einem Quadratmeterpreis ab CHF 8'650 liegen preislich etwa 15% niedriger als vergleichbare Angebote. Aufgrund der kompakten Grösse der Apartments von 34 m<sup>2</sup> bis 91 m<sup>2</sup>, ergibt sich somit ein Preisniveau ab CHF 290'000, was für den Urlaubsort Andermatt absolut einmalig ist.

Einen weiteren Vorteil bietet zudem der für die Studios konzipierte Vermietungsservice, der darauf abzielt, ausserhalb der flexiblen Eigennutzungszeiten Erträge für die Eigentümer zu erwirtschaften. Die Studios im Eisvogel sollen dabei bereits ab CHF 850 pro Monat in die Vermietung gegeben werden und damit einerseits den Wohnungseigentümern einen exzellenten Return liefern, andererseits aber auch für die Mieter attraktiv und kosteneffizient sein.

## Intelligentes Investment ...mit Benefits

- Steigende Nachfrage dank aufstrebender Location
- Flexible Eigennutzung
- Einzigartiges Preis-Leistungs-Verhältnis bei maximaler Nutzenorientierung
- Günstigster Apartmentpreis in Andermatt
- Innovatives Vermietungskonzept, das Jahr für Jahr Erträge sichert
- Vollständige Offenheit auch für internationale Immobilienkäufer

## 07. DIE ENTWICKLER

# Andermatt Swiss Alps AG und SWISS PROPERTY AG

Das Apartmenthaus Eisvogel ist ein gemeinsames Projekt der Zürcher SWISS PROPERTY AG und der Andermatt Swiss Alps AG, die im Urserntal eine ganzjährige Feriendestination auf höchstem Niveau entwickelt.

Mit der SWISS PROPERTY AG, die mit dem Schneefalke bereits das bis dato erfolgreichste Apartmenthaus in Andermatt realisieren konnte, ist ein starker Partner bei der Umsetzung des neuen Projektes Eisvogel federführend, der sich insbesondere auf die Entwicklung von platzeffizientem, nutzerorientiertem und intelligent automatisiertem Wohnraum spezialisiert hat und einen hervorragenden Ruf in der Branche genießt.



## Disclaimer

Diese Broschüre entspricht, mit ihren Textinhalten und grafischen Darstellungen, dem aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt ihrer Erstellung. Anhand der Pläne, Zeichnungen, Darstellungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden. Insbesondere haben die Pläne keine Gültigkeit als Katasterpläne. Das Recht auf Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen bei der Umsetzung des Bauprojektes bleibt jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Einrichtungen sind lediglich als Beispiele zu betrachten und nicht im Kaufpreis enthalten.

In dieser Broschüre gemachte Angaben zu Mietpreisen, Marktsituation und Marktentwicklung entsprechen dem Informations- und Einschätzungsstand der Entwickler zum Zeitpunkt der Erstellung der Broschüre sowie den sich hieraus ergebenden Planungen zum Bau und Betrieb des Gebäudes. Allfällige Aktualisierungen, Anpassungen und Änderungen bleiben vorbehalten.

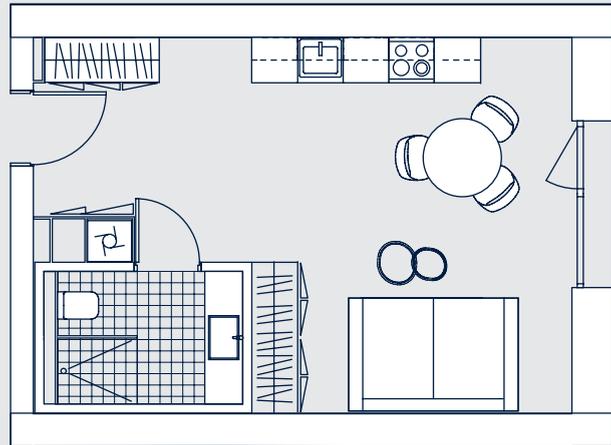
Diese Dokumentation darf weder komplett noch in Teilen reproduziert werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber der Entwicklungsgesellschaft, noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden keinen Bestandteil allfälliger späterer Kauf- oder Werkverträge.

## APPENDIX

# Grundrisse

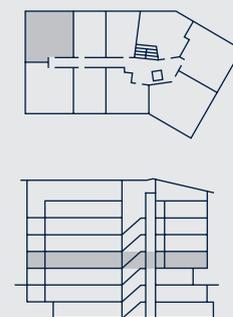
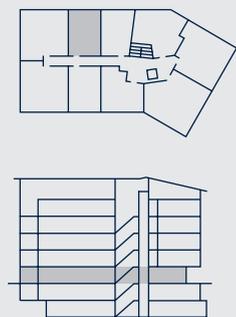
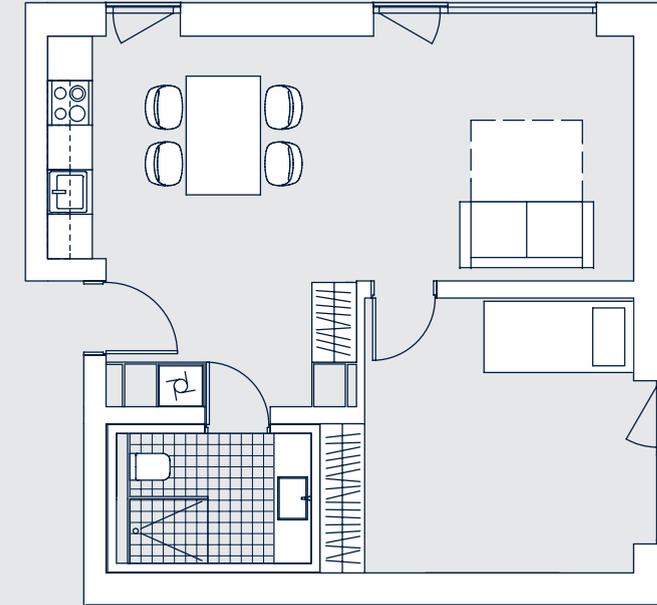
## 1,5-Zimmer-Studio

36,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche



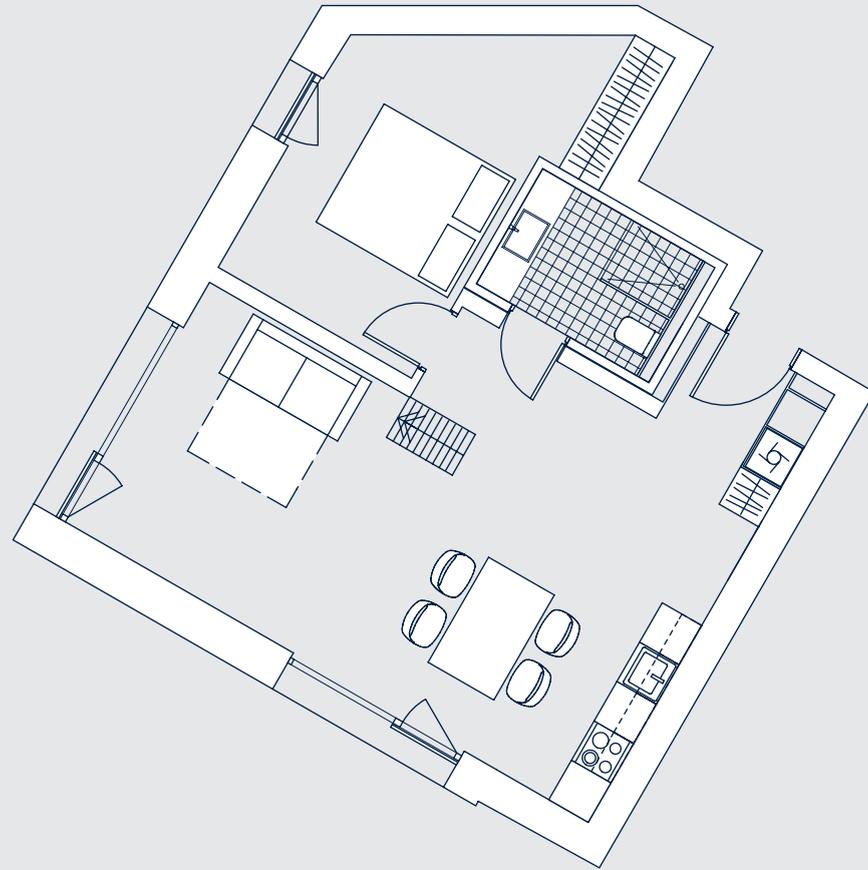
## 2,5-Zimmer-Studio

55,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche

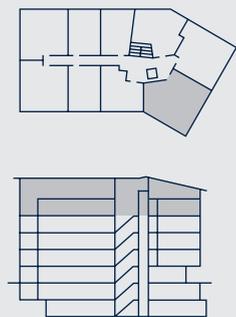
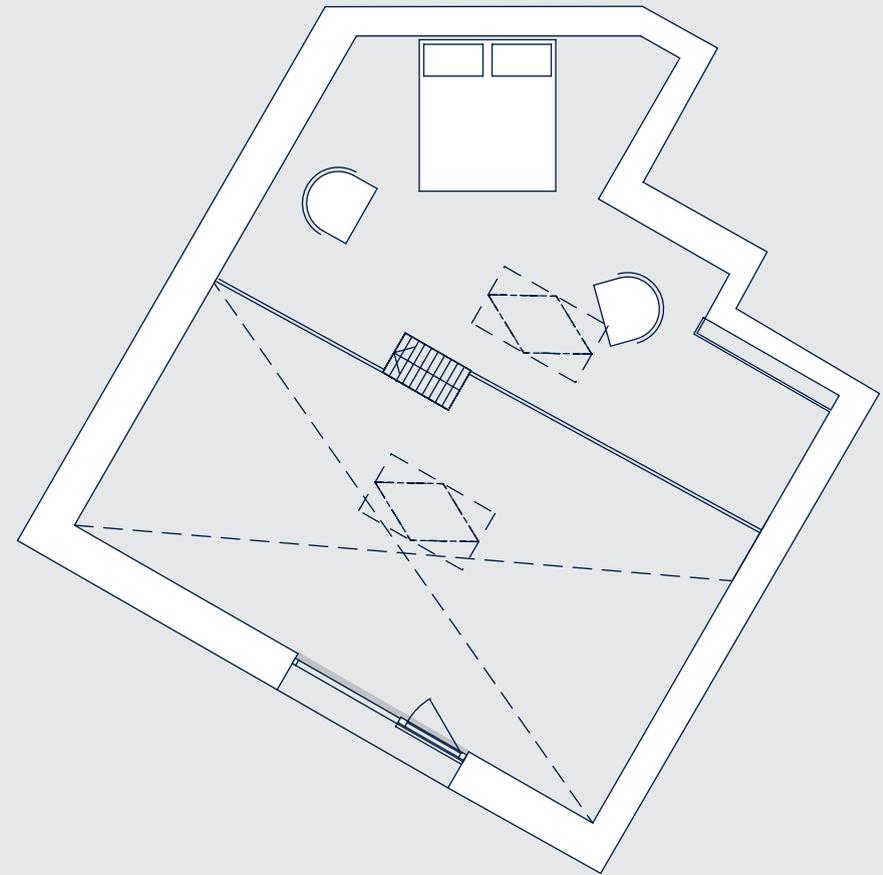


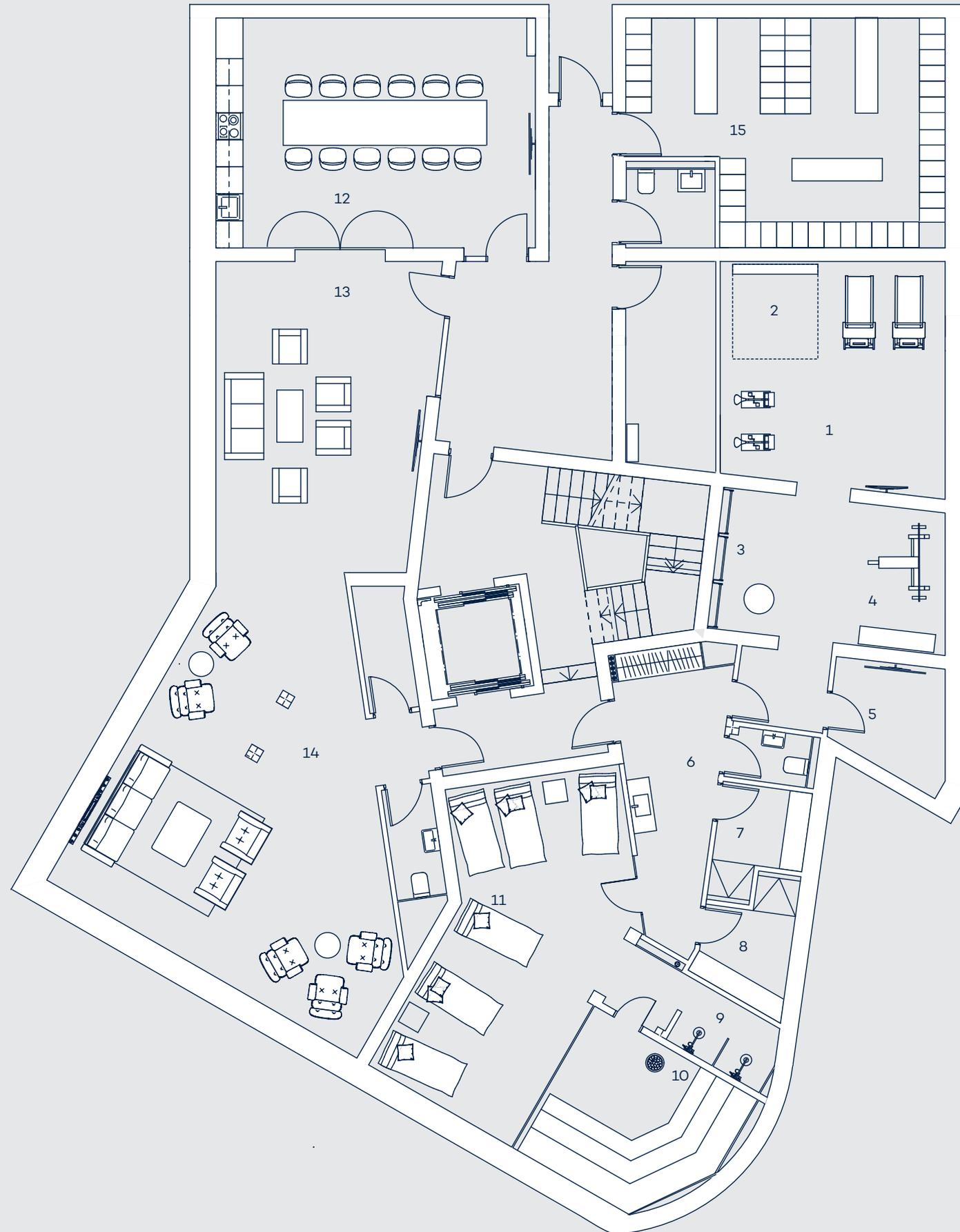
## 3,5-Maisonette-Wohnung

96,0 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## Mansarde





**Fitness**

- 1 Cardio Workout
- 2 Kinesis Wand
- 3 Stretching Area
- 4 Krafttraining
- 5 Lagerraum

**Wellness**

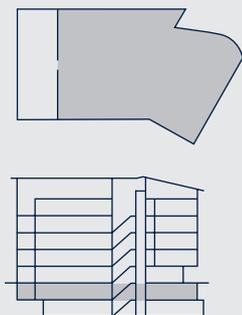
- 6 Vorraum mit Trinkbrunnen
- 7 Garderobe Herren
- 8 Garderobe Damen
- 9 Duschen
- 10 Sauna
- 11 Chill-Out Area

**Lounge & Dining**

- 12 Dining Room
- 13 Lounge I
- 14 Lounge II und Spielzimmer

**Lager**

- 15 Skiraum



Copyright © 2018 Alpine Development Andermatt AG

Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf in irgendeiner Form oder mit irgendwelchen Mitteln, elektronisch oder mechanisch, reproduziert oder übertragen werden, ohne vorherige schriftliche Genehmigung.

Design, Kopie, Layout und Illustrationen von  
McLaren Agency | [www.mclarenagency.com](http://www.mclarenagency.com)

